

Société de gestion :  
**PERIAL Asset Management**

N° Agrément AMF :  
**GP-07000034**

N° Siren :  
**385 208 905**

Service Associés :  
Tél. : **01 56 43 11 11**  
E-mail : **infos@perial.com**

#### CARACTÉRISTIQUES

SCPI à capital fixe

Date de création : **23/04/1992**

N° Visa AMF : **08-05 du 25/03/2008**

Date de dissolution :  
**23/04/2091**

Capital maximum statutaire :  
**300 000 000 €**

## LE MOT DU GESTIONNAIRE

Le taux d'occupation du 3<sup>ème</sup> trimestre s'inscrit à 83,97 % contre 81,53 % au précédent trimestre. Si ce chiffre est plutôt encourageant, il ne doit pas cacher la vérité économique du moment. En effet, l'expiration de franchises de loyer consenties lors des relocations a un effet positif sur le taux d'occupation financier mais pour autant le stock des locaux vacants est en augmentation de 9,3% au 30 septembre 2013 par rapport à la fin du trimestre précédent. Aux congés sont venues s'ajouter les liquidations judiciaires des sociétés WIZARBOX à Sèvres et ATPI à Savigny le Temple. Ces liquidations, illustration de la situation économique, participent à l'augmentation du stock des locaux vacants à hauteur d'un loyer annuel de relocation estimé à 396.000 €.

Cette vacance entraîne un double effet financier, le manque à gagner par la non perception de loyer sur les locaux vacants mais également la perte générée par les charges sur ces locaux (exploitation, taxes sur les bureaux et taxes foncières...).

Il est à noter qu'un tiers de la vacance locative se focalise sur 4 immeubles (Paris Rue de Turin, Sèvres, Les Ulis, Savigny). PFO veille tout particulièrement à définir et mettre en œuvre la meilleure stratégie dans un contexte de marché tendu et une concurrence toujours plus forte pour la relocation des locaux vacants et veille ainsi tout particulièrement à réaliser les travaux de rénovation nécessaires à leur adéquation à la demande des clients potentiels, notamment pour les immeubles dont le positionnement et la qualité intrinsèque est en outre indéniable, ce qui devrait nous permettre d'envisager leur relocation à moyenne échéance.

Depuis le dernier trimestre, PFO a cédé un lot de copropriété de 238 m<sup>2</sup> à usage de bureaux situé à MEUDON. D'autres cessions sont prévues pour le 4<sup>ème</sup> trimestre portant sur des locaux vacants.

Le taux de recouvrement du 3<sup>ème</sup> trimestre 2013 se maintient à un bon niveau avec toujours le constat d'un allongement des délais de paiement qui nécessite et implique une surveillance accrue de la situation financière des locataires.

Malgré cette situation et sauf incident imprévisible compte tenu des réserves constituées par le report à nouveau et plus-values distribuables de PFO, le dividende 2013 sera conforme à la fourchette de dividende indiquée. Néanmoins, nous resserrons la fourchette initialement fixée à 49-51 € en début d'année à 49-50 € par part.



BOULOGNE (92)  
Rue Saint-Denis



LYON (69)  
Rue Tony Garnier



MARSEILLE (13)  
Rue Prado



ROUEN (76)  
Rue de Buffon

## CHIFFRES-CLÉS

	Au 31.12.12	Au 30.09.13
Capital nominal	216 080 800,00 €	216 080 800,00 €
Capitalisation	309 324 651,68 €	303 560 280,80 €
Nombre de parts	332 432	332 432
Nombre d'associés	4 300	4 293
Prix d'exécution (frais inclus)*	930,49 €	913,15 €

\* Dernier prix d'exécution constaté au cours du trimestre.

	Exercice 2012	Exercice 2013
Valeur de réalisation	291 767 358 €	290 562 478 €
par part au 01.01	877,68 €	874,05 €
Valeur de reconstitution	341 304 247 €	340 054 355 €
par part au 01.01	1 026,69 €	1 022,93 €

## DIVIDENDE / PART

	Exercice 2012	Exercice 2013
1 <sup>er</sup> acompte (paiement 25.04)	12,50 €	12,25 €
2 <sup>e</sup> acompte (paiement 25.07)	12,50 €	12,25 €
3 <sup>e</sup> acompte (paiement 25.10) dont revenus financiers	12,50 €	12,25 € 0,05 €*
4 <sup>e</sup> acompte (paiement 25.01) distribution exceptionnelle de plus-value (25.01)	9,50 € 3,00 €	
<b>Total</b>	<b>50,00 €</b>	

3<sup>e</sup> acompte

Après prélèvements sociaux de 15,50 % 12,24 €\*

Après prélèvement obligatoire de 39,50 % sur les revenus financiers 12,23 €\*

\* Montants arrondis.

## ÉVOLUTION

	Dividende annuel
2008	55,00 €
2009	54,00 €
2010	53,00 €
2011	52,00 €
2012	50,00 €
2013	49,00 € à 50,00 € (prévisionnel)

## SITUATION LOCATIVE

3 relocations sont intervenues pendant le trimestre représentant 2 886 m<sup>2</sup> de bureaux contre 3 438 m<sup>2</sup> de locaux reloués au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2012.

	4 <sup>e</sup> trim. 2012	1 <sup>er</sup> trim. 2012	2 <sup>e</sup> trim. 2013	3 <sup>e</sup> trim. 2013
Montant HT des loyers encaissés	5 915 423 €	5 219 233 €	5 738 308 €	5 536 304 €
Taux d'occupation (rapport loyers des locaux occupés facturés et loyers maximum si l'intégralité du patrimoine était loué)	88,58 %	84,90 %	81,53 %	83,97 %

## ÉTAT DES TRANSACTIONS DU 3<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2013

Le tableau des transactions sur le marché secondaire ci-contre ne comporte pas les cessions directes réalisées sans que la société de gestion ait eu connaissance du prix acquéreur. La société de gestion transmet à toute personne qui en fait la demande les 5 prix d'achat les plus élevés et les 5 prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

Date de confrontation	Prix d'exécution*	Parts échangées	Prix acquéreur**
05-juil-13	790,00	262	913,15
12-juil-13	0	0	0
19-juil-13	790,00	56	913,15
26-juil-13	790,00	55	913,15
02-août-13	789,00	59	912,00
09-août-13	790,00	54	913,15
19-août-13	790,00	46	913,15
23-août-13	790,00	142	913,15
30-août-13	785,00	12	907,37
06-sept-13	790,00	35	913,15
13-sept-13	790,00	165	913,15
20-sept-13	790,00	93	913,15
27-sept-13	790,00	177	913,15
Total		1156	
Parts en suspens		2641	

\* Prix d'exécution net de frais et taxes. \*\* Prix acquéreur frais inclus.

## ACQUISITIONS

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours de ce trimestre.

## ■ IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE

Les personnes concernées par l'ISF doivent évaluer elles-mêmes la valeur des parts qu'elles détiennent. A cet effet, nous vous rappelons le dernier prix d'exécution de l'année 2012 (le prix d'exécution est un prix net de frais de commercialisation et d'enregistrement par le trésor public) : 805.00 € la part de PFO.

## ■ MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

(L'intégralité de ces conditions figure dans la Note d'Information)

### DOSSIER REMIS À TOUT SOUSCRIPTEUR

Préalablement à toute souscription, le souscripteur reçoit obligatoirement un dossier comportant : un exemplaire de la note d'information visée, un exemplaire des statuts de la Société, le rapport annuel du dernier exercice social, le dernier bulletin trimestriel d'information, un bulletin de souscription établi en quatre exemplaires, dont l'un sera à conserver par le souscripteur ; ce bulletin comportera les conditions de l'émission en cours.

### PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription correspond au prix d'exécution (voir ci-dessus «Conditions de cessions des parts»).

### MODALITÉS DE VERSEMENT

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées du nominal et de la prime d'émission, conformément aux dispositions de l'article 422-25 du Règlement Général de l'autorité des marchés Financiers.

### LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus au Siège Social de la Société, 9, rue Jadin à Paris 17<sup>ème</sup>, par tout moyen de paiement libellé à l'ordre de La Participation Foncière Opportunité.

### MINIMUM DE SOUSCRIPTION

La première souscription d'un nouvel associé doit être de cinq parts au moins. Aucun minimum n'est imposé aux associés à l'occasion d'un nouvel apport.

## ■ CONDITIONS DE CESSION DES PARTS

(L'intégralité de ces conditions figure dans la Note d'Information)

- L'acquéreur, s'il n'est pas associé, doit être agréé par la Société de Gestion.
- Toute cession est inscrite par la Société de Gestion sur le registre des associés pour la rendre opposable à la société et aux tiers.
- L'acompte sur dividende du trimestre en cours reste attaché aux parts cédées et le vendeur perd son droit à cet acompte dès inscription de la cession sur le registre des associés.
- La société ne garantit pas la revente des parts.

### CESSION AVEC L'INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

- La Société de Gestion centralise les ordres d'achat et de vente. Elle les inscrit sur un registre par ordre chronologique après avoir vérifié au préalable qu'ils satisfont aux conditions d'inscription (qualité et droits, couverture, nantissement).
- Elle procède à l'établissement du prix d'exécution au terme d'une période de confrontation des ordres d'achat et de vente. L'établissement du prix d'exécution a lieu chaque vendredi à 10 heures ; lorsque le vendredi est un jour férié ou chômé, l'établissement du prix est reporté au premier jour ouvré suivant.
- Seuls sont recevables les ordres d'achat et de vente régulièrement inscrits sur le registre le jeudi avant 17h30. Les formulaires d'ordre sont disponibles à la Société de Gestion et doivent comporter un montant limite (prix maximum pour l'acquéreur, prix minimum pour le vendeur).
- Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution, et à le seul prix. le prix d'exécution ainsi que la quantité des parts échangées sont publiés sur le site internet [www.perial.com](http://www.perial.com) et accessibles sur la messagerie au 0810 085 040 (n° Azur).
- Le prix payé par l'acquéreur comprend les frais administratifs et les frais de commercialisation, soit 7,66 %, TVA en sus, ainsi que les droits d'enregistrement, actuellement 5 % du prix net revenant au vendeur, depuis le 01/01/2006, avec un minimum de 25 €.

### CESSION DIRECTE ENTRE ASSOCIÉS OU À DES TIERS

- Les conditions et le prix de cession sont librement débattus entre les intéressés.
- Le paiement des droits d'enregistrement (actuellement 5 % du prix net revenant au vendeur, depuis le 01/01/2006, avec un minimum de 25 €) et la signification de la cession sont de la responsabilité des intéressés.

- Un forfait de 76 € HT, soit 90,90 € TTC, par cessionnaire est perçu par la Société de Gestion pour frais administratifs, quel que soit le nombre de parts cédées.

## ■ TRÉSORERIE / FISCALITÉ

### **PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE**

La trésorerie est en partie placée en certificats de dépôt négociables, TCN ou DAT. Ces revenus pouvaient jusqu'au 31/12/2012 faire l'objet d'un prélèvement libératoire de 24 % sur option du contribuable.

A compter du 01/01/2013, ces produits de placement à revenus fixes seront imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le prélèvement est néanmoins maintenu ; il constituera un acompte sur le montant de l'impôt sur le revenu et s'appliquera désormais par défaut à l'ensemble des associés personnes physiques.

Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule ou à 50 000 € pour un couple peuvent demander à ne pas être soumis à ce prélèvement.

Ils doivent pour ce faire adresser au Service Associés avant le 30 novembre 2013 une attestation sur l'honneur nous précisant que le revenu fiscal de référence de leur foyer fiscal pour l'année 2012 est inférieur à 25 000 € ou à 50 000 € selon leur situation familiale.

### **PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX**

A compter de 2007, les prélèvements sociaux additionnels sur les produits de placements à revenu fixe soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu sont prélevés à la source par l'établissement payeur ; ils sont depuis le 01/07/2012 de 15,50 % (8,2 % CSG + 0,5 % CRDS + 5,4 % prélèvement social + contributions additionnelles « solidarité autonomie » 0,3 % et « financement du RSA » 1,1 %).

Sur ce total, 5,8 % de CSG sont déductibles du revenu global de l'année au cours de laquelle ils ont été acquittés.

### **CESSIONS DE VALEURS MOBILIÈRES**

Votre SCPI ne détient pas de valeurs mobilières actuellement.

## ■ DÉFINITIONS

### **VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert immobilier indépendant. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les 5 ans. Elle est actualisée par l'expert chaque année (art. R214-122 du Code Monétaire et Financier).

### **VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)**

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société (art. L.214-78 du Code Monétaire et Financier).

### **VALEUR DE RECONSTITUTION**

La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à la reconstitution de la société (art. L.214-78 du Code Monétaire et Financier).

### **PRIX D'EXÉCUTION SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE**

C'est le prix d'équilibre net de tous frais et taxes qui résulte de la confrontation des ordres d'achat et de vente et auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

### **PÉRIODE DE CONFRONTATION SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE**

C'est la période pendant laquelle la Société de Gestion confronte les ordres d'achat et de vente pour établir le prix d'exécution. PERIAL Asset Management a fixé une périodicité de confrontation hebdomadaire.

### **COUVERTURE**

Le montant des fonds versés par le donneur d'un ordre d'achat doit couvrir la totalité du montant de l'acquisition, frais et droits inclus.